

**Viel Platz für Familie & Generationen – Haus mit  
Gästezimmern, Wohnung und Ausbaupotenzial**



Luftbild Fernblick Süden

**Objektnummer: 819**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9181 Feistritz im Rosental
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	256,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	488,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10,50
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	120,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 276,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,53
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

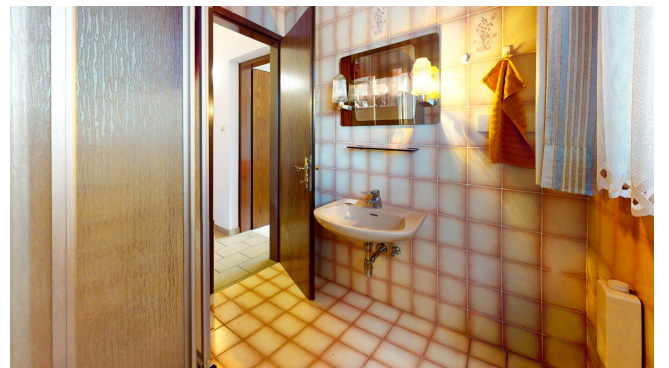
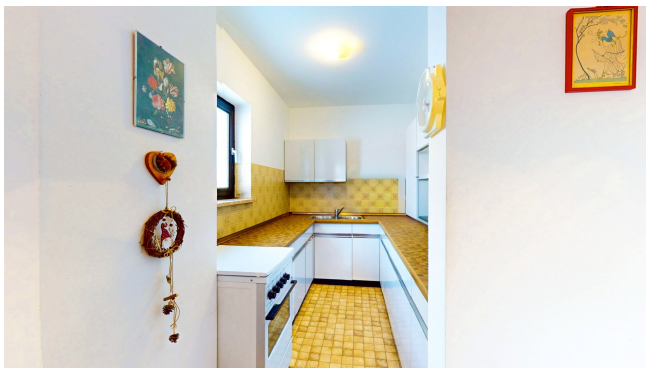


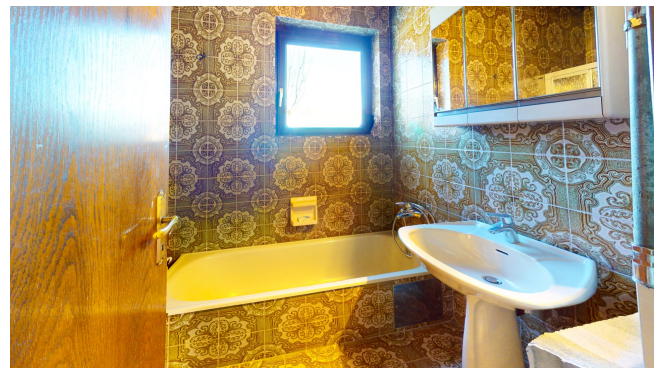
**Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co







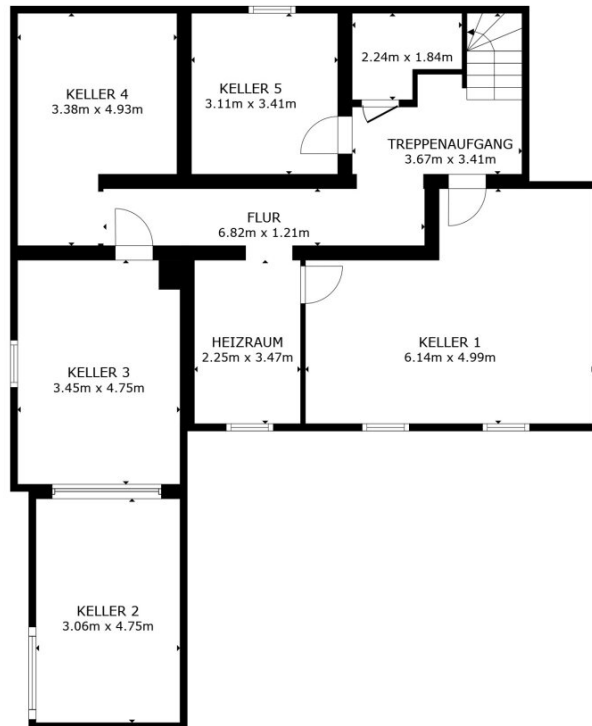








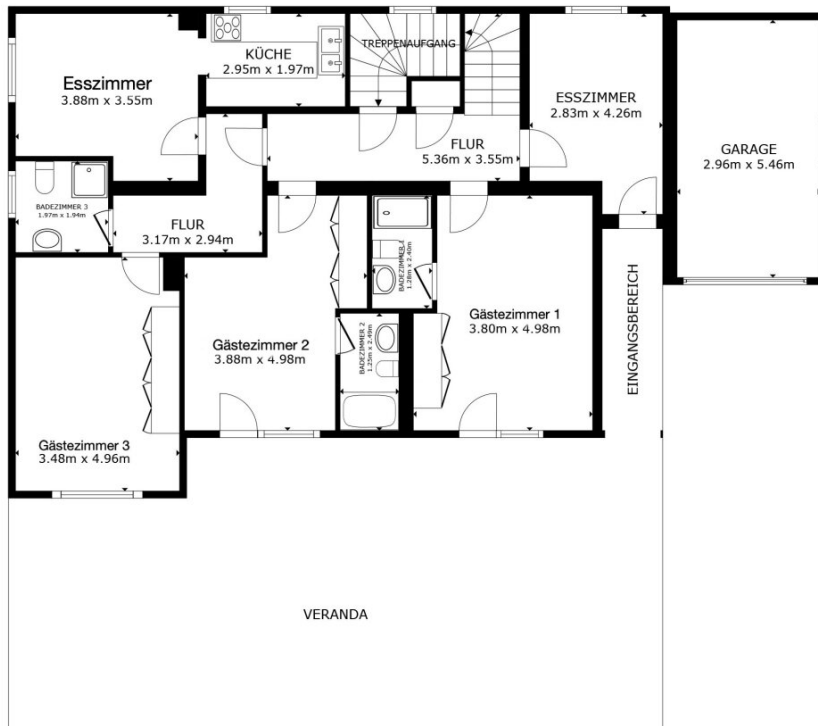




STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 120.7 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 127.6 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 129.1 m<sup>2</sup> STOCKWERK 4 110.8 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 16.6 m<sup>2</sup> VERANDA 81.0 m<sup>2</sup> BALKON 14.5 m<sup>2</sup> BALKON 5.5 m<sup>2</sup> BALKON 11.1 m<sup>2</sup> REDUZIERTER KOPFFREIHEIT 16.2 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 488.1 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

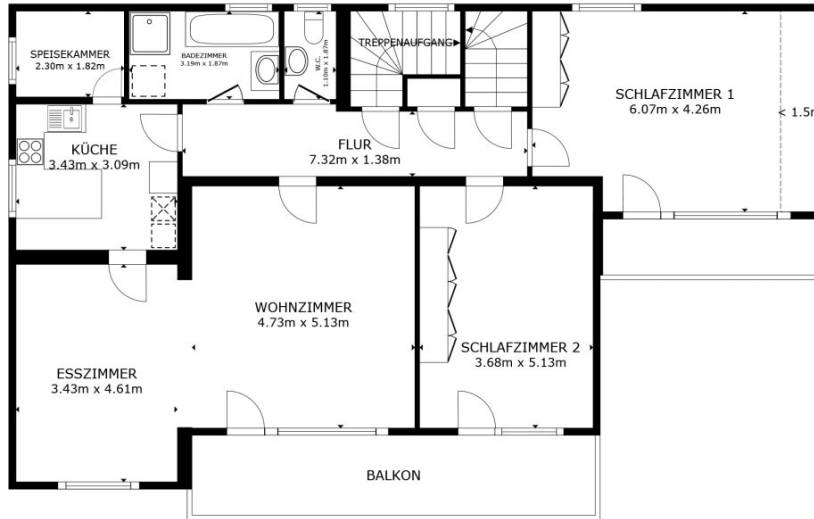




## STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 120.7 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 127.6 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 129.1 m<sup>2</sup> STOCKWERK 4 110.8 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 16.6 m<sup>2</sup> VERANDA 81.0 m<sup>2</sup> BALKON 14.5 m<sup>2</sup> BALKON 5.5 m<sup>2</sup> BALKON 11.1 m<sup>2</sup> REDUZIERTER KOPFFREIHEIT 16.2 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 488.1 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

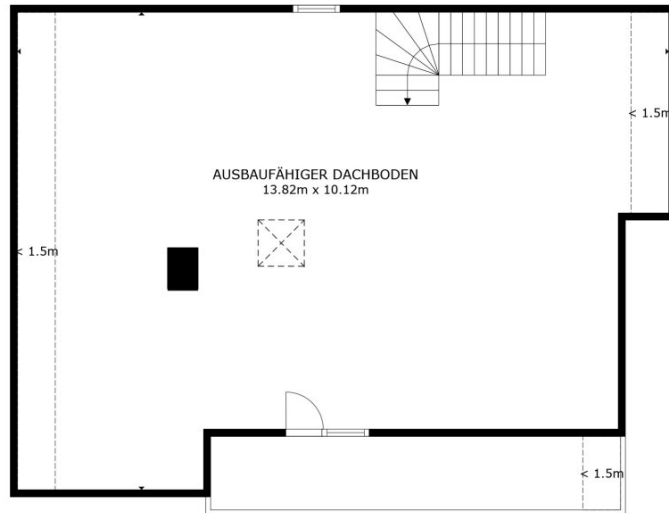




### STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 120.7 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 127.6 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 129.1 m<sup>2</sup> STOCKWERK 4 110.8 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 16.6 m<sup>2</sup> VERANDA 81.0 m<sup>2</sup> BALKON 14.5 m<sup>2</sup> BALKON 5.5 m<sup>2</sup> BALKON 11.1 m<sup>2</sup> REDUZIERTER KOPFFREIHEIT 16.2 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 488.1 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





#### STOCKWERK 4

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 120.7 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 127.6 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 129.1 m<sup>2</sup> STOCKWERK 4  
 110.8 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 16.6 m<sup>2</sup> VERANDA 81.0 m<sup>2</sup> BALKON 14.5 m<sup>2</sup> BALKON  
 5.5 m<sup>2</sup> BALKON 11.1 m<sup>2</sup> REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 16.2 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 488.1 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



## Objektbeschreibung

Dieses interessante Einfamilienhaus mit ca. **700 m<sup>2</sup> Grundstück** bietet viel Platz, eine durchdachte Aufteilung und starkes Entwicklungspotenzial. Im **Erdgeschoss** befinden sich mehrere **Gästezimmer** sowie zusätzliche Nutzflächen, im **Obergeschoss** eine vollwertige **Wohnung** mit angenehmer Raumaufteilung. Der **ausbaufähige Dachboden** eröffnet weiteres Potenzial für zusätzlichen Wohn- oder Stauraum.

Auch der **Kellerbereich** bietet wertvolle Zusatzfläche und macht das Haus besonders attraktiv für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer mit erhöhtem Platzbedarf. Die Immobilie eignet sich ideal für alle, die **großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten** und **Ausbaureserven** in einem Objekt suchen.

### Wichtiger Hinweis:

Das Objekt wird im Zuge einer **geplanten Grundstücksteilung** mit ca. **700 m<sup>2</sup> Grundstück** verkauft. Die grundbücherliche Teilung wird vollzogen, sobald auch für die weiteren Teilflächen Käufer gefunden wurden.

### 3D-Rundgang:

Aus **Diskretion gegenüber der Eigentümerin** wird das Passwort zum 3D-Rundgang **ausschließlich nach Übermittlung einer vollständigen Anfrage mit Name, Mailadresse und Telefonnummer** zugesandt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <8.000m

Apotheke <8.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <9.500m

#### Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m  
Post <7.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap